PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG
COMMUNE DE BETZDORF

Syrdallgemeng

ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG]

TEIL 3:Schémas Directeurs

ROODT-SYRE – R05 « Route de Luxembourg / Rue Haupeschhaff » (SD-R05)

Oktober 2026 – Vote du conseil communal

Schéma directeur modifié dans le cadre de la modification ponctuelle n° 04 du PAG

Modifié suivant l'avis de la Commission d'aménagement du 27 juillet 2026 (n° réf. : 122C/019/2026)

ZEYEN BAUMANN

Zeyen+Baumann sàrl
36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg
T +352 33 02 04
www.zeyenbaumann.lu

1. Erfassung der wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen und Leitlinien

1. identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

Vorbemerkung

Im Rahmen der Modifikation 04 des PAG werden die beiden Schémas Directeurs R05 und R06 zusammengelegt und überarbeitet. Das genehmigte SD-R05 wird durch dieses SD ersetzt. Das genehmigte SD-R06 entfällt mit der Modifikation 04 des PAG, da seine Inhalte und Vorgaben in dieses neue SD-R05 eingebaut wurden.

Rahmenbedingungen

- ***Lage:*** entlang der *Route de Luxembourg* und an der *Rue Haupeschhaff* gelegen
- ***Größe:*** 1,96 ha
- ***Topographie:*** die HAB-2-Teilfläche weist zur *Route de Luxembourg* eine ca. 3m hohe Böschung auf mit anschließendem leichten Gefälle nach Süd-Osten, die HAB-1- und MIX-u-Teilfläche ist weitgehend eben und leicht abfallend zum *Kuelesbaach* hin
- ***angrenzende Bautypologie:*** gereihte und freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, nördlich der *Route de Luxembourg* befinden sich öffentliche Einrichtungen wie Schule und Crèche
- ***Anbindung an das Straßennetz:*** Die HAB-2-Fläche grenzt direkt an die *Route de Luxembourg* an und kann über diese erschlossen werden, die HAB-1- und MIX-u-Teilfläche grenzt direkt an die *Rue Haupeschhaff* an und kann über diese erschlossen werden
- ***Öffentlicher Transport:*** die nächste Bushaltestelle „Campus scolaire" liegt ca. 150m bis 250m entfernt
- ***Natur und Landschaft:*** Die HAB-2-Teilfläche ist intensiv genutztes Grünland. Entlang der *Route de Luxembourg* steht eine nach Art. 17 geschützte Baumreihe. Südlich angrenzend befindet sich eine ca. 200m lange und nach Art. 17 geschützte Baumgruppe, die die Wohnbaufläche von der freien Landschaft trennt.
  Die HAB-1-Teilfläche ist intensiv genutztes Grünland. Die MIX-u-Fläche ist größtenteils versiegelt, da sich auf dieser Fläche der geschützte „Haupeschhaff" befindet. Entlang des *Kuelesbaach* stehen Ufergehölze, die nach Art. 17 geschützt sind. Am südlichen Rand der HAB-1- und MIX-u-Teilfläche befindet sich eine nach Art. 17 geschützte Gehölzgruppe.
  Zwischen den beiden Teilflächen HAB-1 und HAB-2 verläuft eine Baumreihe, die ebenso nach Art. 17 geschützt ist.

Übergeordnete Zielstellung

Das *Schéma Directeur* setzt den Rahmen

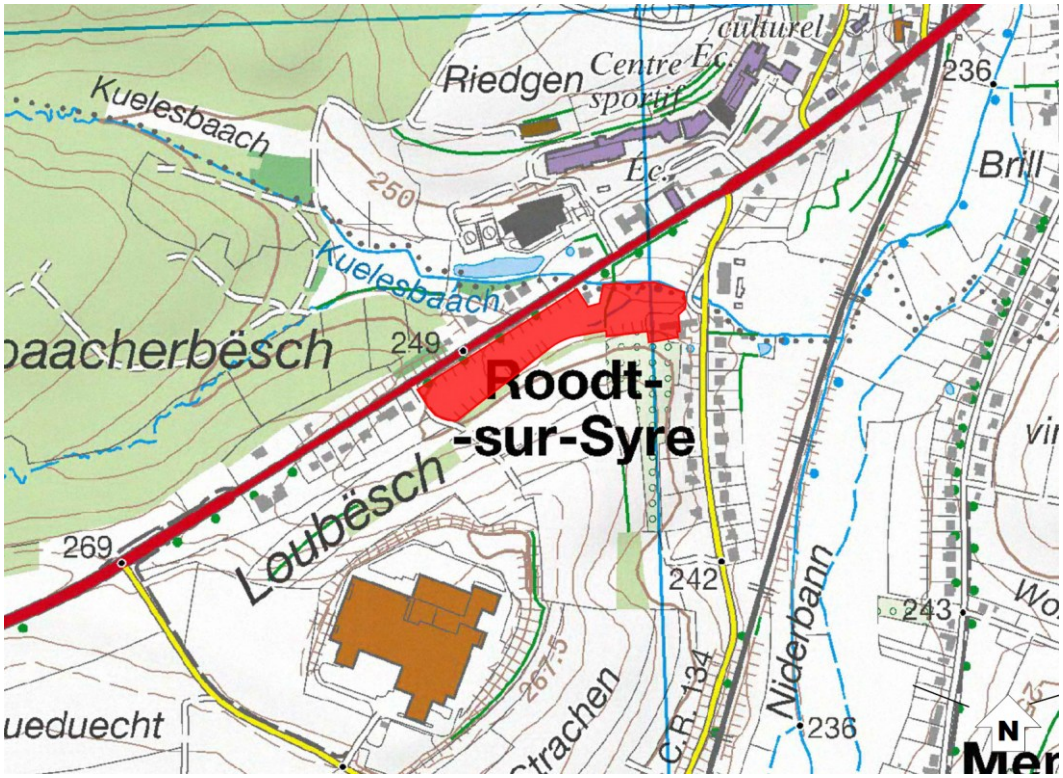
- für eine an die topographischen Verhältnisse angepasste Bebauung ins Gelände entlang bestehender Straßen,
- für die nachhaltige Entwicklung des Baulandpotenzials mit dem Ziel, die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen,
- für die Erhaltung der geschützten Bäume,
- für eine gute Integration der Bebauung ins Landschaftsbild.

Diese Zielstellungen werden in den folgenden Kapiteln detaillierter ausgeführt.

Darüber hinaus gelten bei der Ausarbeitung des PAP NQ folgende Planungskriterien:

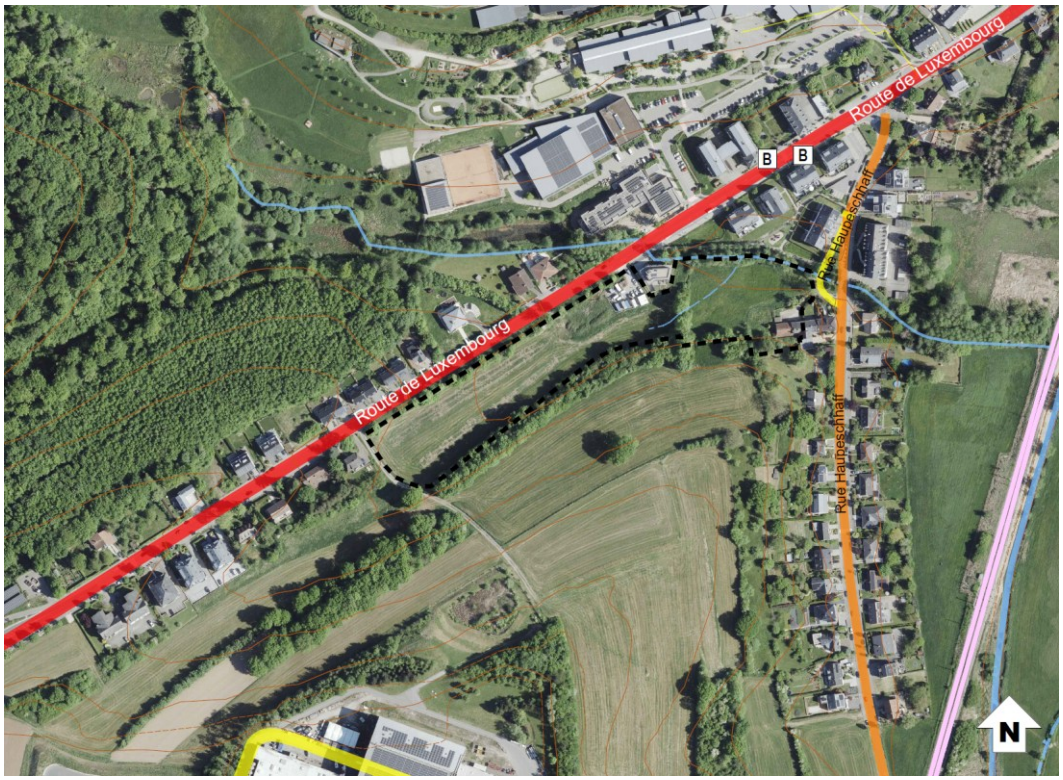
- Minimierung von Bodenaushub sowie die Vor-Ort-Verwertung von nicht vermeidbarem Bodenaushub,
- Optimierung der aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie,
- Vermeidung von baulichen und/oder vegetativen Verschattungen,
- Förderung von Fassaden- und Dachbegrünung.

Abbildung 1 Verortung des Plangebietes (Topografische Karte)



Fond de plan: Carte topographique, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2015

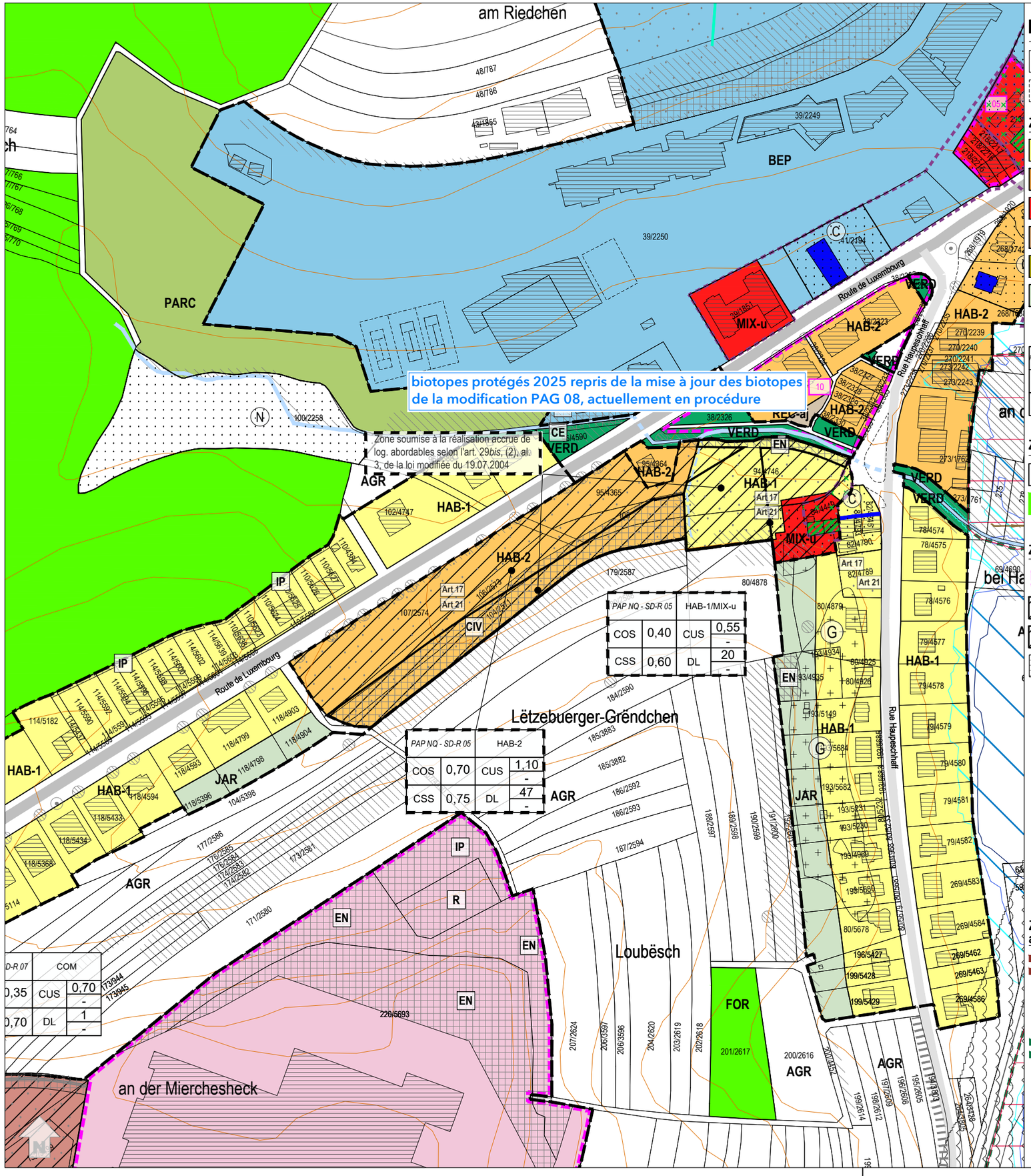
Abbildung 2 Verortung des Plangebietes (Luftbild)



Fond de plan: Orthophotos, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2025

ZB ZEYEN BAUMANN

PAG SD - R05 à Roodt -sur-Syre échelle 1:2.500 - octobre 2026



Légende: PAG

Parcelle cadastrale / immeuble (1)

Parcelle / immeuble en réalisation (2)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2
- MIX-u Zone mixte urbaine
- MIX-v Zone mixte villageoise
- MIX-r Zone mixte rurale
- JAR Zone de jardins familiaux
- BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-éq Zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements
- BEP-dp Zone de bâtiments et d'équipements publics - dépôt
- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
- SP-n Zone d'activités spécifiques nationale
- COM Zone commerciale
- REC-aj Zone de sport et de loisirs - espace vert et aire de jeux
- REC-eq Zone de sport et de loisirs - réservé aux constructions et installations équestres
- GARE Zone de gares ferroviaires

PAP NQ / ZAD - Réference du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD		Dénomination de la ou des zones	
COS	max.	CUS	max.
			min.
CSS	max.	DL	max.
			min.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière (3)
- PARC Zone de parc public
- VERD Zone de verdure

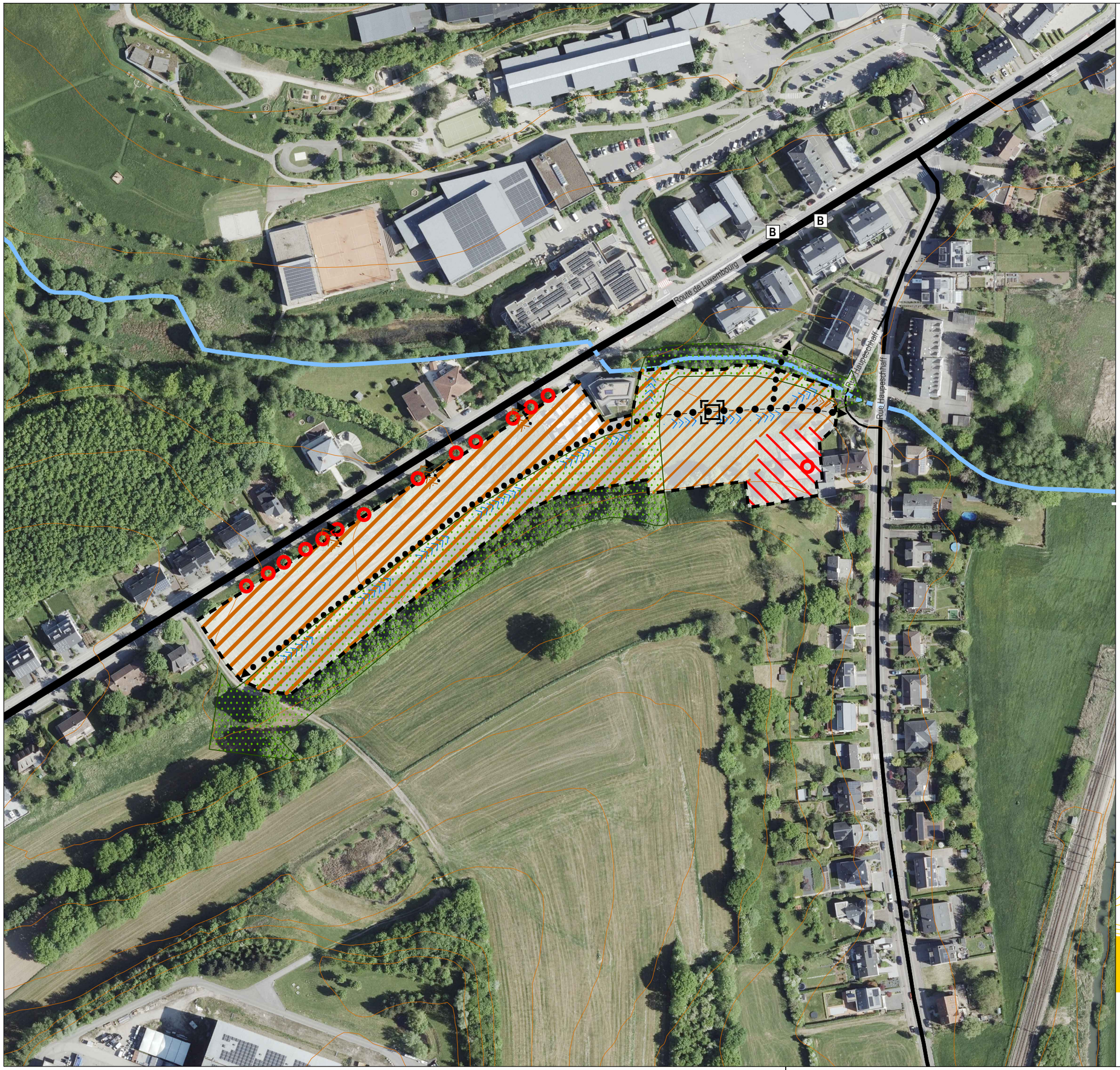
Zones superposées

- 01 PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- Zone d'aménagement différé - PAP NQ
- Zone de servitude "urbanisation"
  - EN Servitude "urbanisation - éléments naturels / arbre"
  - IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
  - IP-j Servitude "urbanisation - intégration jardin"
  - CE Servitude "urbanisation - cours d'eau"
  - CV Servitude "urbanisation - coupure verte"
  - AC Servitude "urbanisation - accès"
  - Pe Servitude "urbanisation - stationnement écologique à ciel ouvert"
  - R Servitude "urbanisation - rétention"
  - AT Servitude "urbanisation - aménagement anti bruit"
  - EL Servitude "urbanisation - entrée de localité"
- C Secteur et élément protégés d'intérêt communal - "environnement construit - C"
  - Bâtiment protégé (4)
  - Gabarit et alignement protégés (4)
  - Petit patrimoine (4)
- N Secteur protégé d'intérêt communal - "environnement naturel et paysage - N"
- Zone de bruit ≥ 70dBA (5)
- Couloir pour projets routiers
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir pour projets d'écoulement des eaux pluviales (16)
- Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées (16)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

- Aménagement du territoire
  - **Plans directeurs sectoriels - PDS** (17)
    - PDS Paysages (PSP): Coupures vertes (CV)
    - PDS Zones d'activités économiques (PSZAE): Zones d'activités économiques existantes
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
  - Zone protégée d'intérêt national - déclarée (6)
  - Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (7)
  - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zone de protection spéciale (8)
- à la protection des sites et monuments nationaux
  - Immeuble et objet classés monuments nationaux (9)
  - Immeuble et objet / allée inscrits à l'inventaire supplémentaire (9)
- à la gestion de l'eau
  - Zone inondable - HQ10 (10)
  - Zone inondable - HQ100 (10)
  - Zone inondable - HQ extrême (10)
- Zone de protection d'eaux potables (11)

ZB ZEYEN BAUMANN



délimitation du schéma directeur

courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

logement

commerce / services

artisanat / industrie

équipements publics / loisir / sport

faible *moyenne* *forte densité*

Espace public

espace minéral cerné / ouvert

espace vert cerné / ouvert

Centralité

Elément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

axe visuel

seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

Connexions

réseau routier
(interquartier, intraquartier, de desserte locale)

mobilité douce (interquartier, intraquartier)

zone résidentielle / zone de rencontre

chemin de fer

Aire de stationnement

parking couvert / souterrain

P Pp parking public / privé

B G Transport en commun
(arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques

axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

axe principal du canal pour eaux usées

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

coulée verte

biotopes à préserver

cours d'eau

Fond de plan	Source	Version
Orthophoto	Administration du Cadastre et de la Topographie	2025

Etude préparatoire du PAG

→ Route de Luxembourg et Rue Haupeschhaff,
PAP NQ - SD: R05 à Roodt-sur-Syre

Betzder Syrdallgemeng

Schéma directeur

Échelle 1:2.000
Mars 2026

N

ZEYEN BAUMANN
36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg
T +352 33 02 04
www.zeyenbaumann.lu

SD MILLENAIRE - 19.11.2025 - ISO full bleed A3 (297.00 x 420.00 mm)

2. Städtebauliches Entwicklungskonzept

2. concept de développement urbain

Städtebauliche Zielstellung

a) l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot

- Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung entlang der *Route de Luxembourg*
- Schaffung von Sequenzen im Straßenraum durch abwechselnde Raumkanten
- Erhalt der Baumallee entlang der *Route de Luxembourg*
- Anzahl der Einfahrten auf ein Minimum beschränken, um das Konfliktpotenzial mit dem Verkehr auf der *Route de Luxembourg* zu reduzieren
- Schließung einer Lücke in der *Rue Haupeschhaff*
- optimale Integration ins Gelände gewährleisten
- Integration der Bebauung ins Landschaftsbild

Erschließungsflächen

b) l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

Die Flächen liegen entlang bestehender Straßen. Entlang der *Route de Luxembourg* soll ein Gehweg angelegt werden. Die innere Erschließung der Quartiere soll über Wohnstraßen, kombiniert mit Wohnhöfen, erfolgen. Die einzelnen Teilflächen sollen über Fußwege miteinander verbunden werden.

Die Erreichbarkeit der südlich gelegenen, landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin gewährleistet sein. Um dies zu ermöglichen, wird der westlich neben der HAB-2-Teilfäche verlaufende Wirtschaftsweg nicht in das Plangebiet integriert.

Öffentlicher Raum

c) la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics

Auf den einzelnen Teilflächen sollen Wohnstraßen, Wohnhöfe und Fußwegeverbindungen geschaffen werden, welche sowohl für die dortigen als auch für benachbarte Bewohner attraktive und wohnungsnahe Bewegungsmöglichkeiten mit hoher Aufenthaltsqualität darstellen sollen.

Zwischen den beiden Flächen HAB-1 und HAB-2 soll ein Wasserlauf mit angrenzenden Gehölzstrukturen einen öffentlichen Rückzugs- und Erholungsraum darstellen.

Funktionale Verknüpfung

d) les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

Die Flächen befinden sich unweit des Ortskerns. Durch die Schaffung eines neuen Gehweges kann die Verknüpfung mit dem Ortskern verbessert werden. Eine Verknüpfung mit dem ÖV, der Schule, den Sportinfrastrukturen und der Nahversorgung im Ortskern ist aufgrund der Nähe und der angrenzenden Fußwege gewährleistet.

Die Zugänglichkeit der rückwärtig liegenden landwirtschaftlichen Fläche muss weiterhin gewährleisten sein. Der westlich der HAB-2-Teilfläche gelegene Weg soll verbreitert werden, um die Erreichbarkeit der südlich gelegenen Landwirtschaftsflächen zu gewährleisten.

Bauliche Integration

e) les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes

Hinter der straßenbegleitenden Baumallee weist das Gelände vor allem im südwestlichen Bereich eine abschüssige Böschung auf, hinter der das Gelände mäßig nach Süden fällt. Der Höhenunterschied zum Straßenniveau soll in die Konzeption der Gebäude miteinfließen.

Der vorhandene Straßenlärm ist bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen.

Auf der HAB-1-Teilfläche spielt die bauliche Integration in den historischen und dörflichen Kontext eine wichtige Rolle, da sich direkt angrenzend auf der MIX-u-Teilfläche der geschützte „Haupeschhaff" befindet, welcher erhalten und in die Planung integriert werden soll. Für die Neubauten auf der HAB-1-Teilfläche gilt es daher, den Hof durch Gebäude mit gleichbleibender Höhe, Kubatur und Formensprache zu ergänzen, mit dem Ziel ein kohärentes Wohnensemble zu erzeugen.

Zentralität

f) les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics

Das Wohnen und wohnverträgliche Funktionen bilden die zentrale Nutzung des vorliegenden Schéma Directeur. Für das Bestandsgebäude „Haupeschhaff" soll eine Funktionsmischung angestrebt werden, die die Wohnfunktion mit anderen wohnverträglichen und zentralen Funktionen wie einem Café, einem Laden oder Ähnlichem kombiniert.

Städtebauliche Koeffizienten

g) la répartition sommaire des densités

[PAP NQ - SD-R05 / HAB-2]					
COS	max.	0,70	**CUS**	max.	1,10
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,75	**DL**	max.	47
				min.	-

COS: Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

CUS: Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

CSS: Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

DL: Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

[PAP NQ - SD-R05 / HAB-1/MIX-u]					
COS	max.	0,40	**CUS**	max.	0,55
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	**DL**	max.	20
				min.	-

Auf Basis einer katasterlichen Vermessung („mesurage cadastral") ist der exakte Grad der Bodennutzung zu definieren.

Gemäß des PCN *(ACT, PCN exercice 2018)* ergibt sich für die HAB-2-Teilfläche – unter der Annahme, dass diese Teilfläche eine Größe von 1,33 Hektar und eine Bruttowohndichte von 47 Wohneinheiten pro Hektar aufweist – ein Potenzial von 62 neuen Wohneinheiten.

Gemäß des PCN *(ACT, PCN exercice 2018)* ergibt sich für die HAB-1- und MIX-u-Teilfläche – unter der Annahme, dass diese Teilfläche eine Größe von 0,63 Hektar und eine Bruttowohndichte von 20 Wohneinheiten pro Hektar aufweist – ein Potenzial von 12 neuen Wohneinheiten.

Insgesamt besteht damit auf der Gesamtfläche ein Potential von ca. 74 neuen Wohneinheiten.

Die Koeffizienten können entsprechend der Anwendung des Art. 29bis des Kommunalplanungsgesetzes erhöht werden. Weitere Informationen hierzu werden im nächsten Unterpunkt behandelt.

Typologien und Funktionsmischung

h) la typologie et la mixité des constructions

- Die Funktionen des vorliegenden Schéma Directeur sind das Wohnen und das wohnverträgliche Arbeiten. Das Projekt muss die Errichtung von erschwinglichem Wohnraum („*logements abordables*“) vorsehen.
- Auf der MIX-u-Fläche, auf welcher sich das Bestandsgebäude „Haupeschhaff“ befindet, soll eine Funktionsmischung angestrebt werden, die die Wohnfunktion mit anderen wohnverträglichen und zentralen Funktionen wie einem Café, einem Laden oder Ähnlichem kombiniert.
- Auf der HAB-2-Teilfläche sollen freistehende Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Das architektonische Konzept soll durch eine aufgelockerte Stellung der Häuser die Monotonie langer, durchgehend bebauter Straßenzüge vermeiden. Volumen und Kontur sowie die Stellung der Gebäude sind im städtebaulichen und architektonischen Konzept des PAP NQ näher auszuführen.
- Auf der HAB-1-Teilfäche sollen vor allem flächensparende Bautypen des Einfamilienhauses (Doppelhäuser, Reihenhäuser) zum Einsatz kommen, die sich aufgrund ihrer kleinteiligen Struktur harmonisch in den umgebenden Bestand einfügen.
- Gemäß Artikel 29bis des geänderten Kommunalplanungsgesetzes[1] sind in einem PAP NQ ab 10 Wohneinheiten mindestens 15% oder 20% der Bruttogeschossfläche, welche für Wohnnutzungen vorgesehen ist, als bezahlbarer Wohnraum auszuführen. Diese Vorgabe ist im PAP NQ umzusetzen. Die Vorgaben unterscheiden sich, je nachdem, ob die Teilfläche vor oder nach dem 18.02.2022 für Wohnzwecke ausgewiesen wurde.

Ausgleichsmaßnahmen

i) les mesures destinées à réduire l’impact négatif des contraintes existantes et générées

Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Integration in das Landschaftsbild werden in Kapitel 4 definiert.

Raumsequenzen und Sichtachsen

j) les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d’entrée

Die zu erhaltende Baumallee und die dazwischenstehenden Büsche bilden derzeit eine dichte grüne Raumkante, die die Linearität der langen, geradlinigen Hauptstraße betont und erhöhte Fahrgeschwindigkeiten fördert. Die bestehende Linearität des Straßenraumes sollte mit einem Wechsel

[1] *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain, article 29bis.*

der Anordnung der Gebäude unterbrochen werden und so zu neuen Sequenzen im Straßenraum führen.

Der öffentliche Raum und die Anordnung der Gebäude sollten abwechslungsreich und variabel gestaltet werden. Ziel ist es, durch differenzierte Gebäudestellungen und eine abwechslungsreiche Gestaltung des öffentlichen Raumes neue räumliche Sequenzen zu schaffen, Blickbeziehungen zu öffnen und eine bessere Einbindung in die umgebenden Grünstrukturen zu gewährleisten.

Schutz und Inwertsetzung des baulichen und natürlichen Erbes

k) les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels sauvegarder respectivement à mettre en évidence

Auf der MIX-u-Teilfläche befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude „Haupeschhaff“ (inventaire supplémentaire), das erhalten und in die Planung integriert werden soll. Daher sollte auf der angrenzenden HAB-1-Teilfläche ein rücksichtvolles Einfügen der neuen Gebäude erfolgen, die auf die Charakteristik des Ensembles (Volumetrie, Gliederung der Fassaden, Materialien, …) eingehen und diese in zeitgemäßer Formensprache umsetzen.

Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen natürlichen Elemente werden in Kapitel 4 beschrieben.

3. Mobilität und technische Infrastrukturen

3. concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Erreichbarkeit und Verkehrsnetz

a) les connexions

- Die Verkehrserschließung der HAB-2-Teilfläche erfolgt direkt über die bestehende Staatsstraße (N1). Es ist keine neue Erschließungsstraße notwendig. Entlang der *Route de Luxembourg* soll ein neuer Gehweg geschaffen werden.
- Die Verkehrserschließung der HAB-1- und der MIX-u-Teilfläche erfolgt über die *Rue Haupeschhaff*. Zur inneren Erschließung dieser Teilflächen sind Wohnhöfe und Wohnwege anzulegen.
- Neue Fußwege, u.a. entlang der internen Grünstrukturen und über den *Kuelesbaach* hinaus, sollen die Teilflächen untereinander und mit der umgebenden Bebauung verbinden.
- Die vorhandene Verkehrshierarchie bleibt bestehen. Ein Anschluss an bestehende Fuß- und Radwege ist zu gewährleisten.
- Die Erreichbarkeit der südlich gelegenen, landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin gewährleistet sein. Um dies zu ermöglichen, wird der westlich neben der HAB-2-Teilfäche verlaufende Wirtschaftsweg nicht in das Plangebiet integriert.

Parkraumkonzept

c) un concept de stationnement

- Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist im schriftlichen Teil des PAG, *partie écrite*, festgesetzt.
- Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild sind gruppierte und naturnah gestaltete Stellplätze sowie gemeinsame Zufahrten zu unterirdischen Garagen zu favorisieren.
- Auf der HAB-2-Teilfläche sind die Zufahrten der Mehrfamilienhäuser zu bündeln und so anzuordnen, dass die geschützte Baumallee weitestgehend erhalten bleibt.

ÖPNV

d) les accès au transport collectif

Die Bushaltestelle „Campus scolaire" in der *Route de Luxembourg* ist etwa 150-250m vom Planungsgebiet entfernt. Die Bushaltstelle wird von mehreren Buslinien in Richtung Luxemburg, Grevenmacher und Junglinster bedient. Der Bahnhof mit einer Anbindung an die Stadt Luxemburg liegt in einer Entfernung von etwa 550-750m.

Technische Infrastrukturen

e) les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales

Für die HAB-2-Teilfläche ermöglicht die Lage an der bestehenden Nationalstraße (N1) eine einfache Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation.

Entlang der südlichen Außengrenze der HAB-2-Teilfläche ist ein offener Retentionsgraben vorzusehen, von welchem das Niederschlagswasser in den *Kuelesbaach* abgeleitet werden kann.

Für die HAB-1- und MIX-u-Teilfläche ermöglicht die Lage an der bestehenden Straße *Rue Haupeschhaff* eine Anbindung an die bestehenden Netze der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Telekommunikation. Am Geländetiefpunkt ist eine offene Retentionsfläche vorzusehen.

4. Landschaft und Grüngestaltungskonzept

4. concept paysager et écologique

Integration in die Landschaft

a) l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel;

Entlang der südlichen Außengrenze der HAB-2-Teilfläche verläuft ein nach Art. 17 geschützter Grünzug, bestehend aus einer ca. 200m langen und ca. 15m breiten Baumreihe. Dieses lineare Vegetationselement ist als prägendes Struktur- und Identitätselement zu erhalten. In Verbindung mit der nördlich der Baumreihe ausgewiesenen „*zone de servitude « urbanisation - coulée verte »*" entsteht ein zusammenhängendes Freiraumband, das die bestehenden Grünstrukturen sichert, erweitert und räumlich miteinander vernetzt. Ziel ist es, eine klare landschaftliche Kante auszubilden und zugleich einen qualitätsvollen Übergang zwischen Siedlungsraum und offener Landschaft zu gestalten

Zwischen den beiden Teilflächen HAB-1 und HAB-2 verläuft eine geschützte Baumhecke. Diese soll erhalten werden. Dorthin soll der Wasserlauf, der derzeit die HAB-1-Teilfläche durchquert, umgeleitet werden. Der Verlauf des Wasserlaufes wird im PAG mit der „*Indication complémentaire: Cours d'eau / Eaux stagnantes*" gekennzeichnet. Dieser umgeleitete Wasserlauf mit begleitenden Grünstrukturen soll als attraktive Auenlandschaft aufgewertet werden.

Am nördlichen Rand der HAB-1-Teilfläche verläuft der *Kuelesbaach* mit Uferrandvegetation, die nach Art. 17 geschützt sind. Die Bachlandschaft ist zu erhalten. Zum Schutz der Bachlandschaft ist diese im PAG mit der Servitude „*urbanisation – éléments naturels / arbre*" überlagert.

Die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen sollen erhalten und als attraktive Aufenthaltsbereiche in die Planung integriert werden, weil sie eine wichtige Integrationsfunktion in die Landschaft erfüllen.

Grüngestaltungskonzept

Bei der Gestaltung und Pflege der öffentlichen und privaten Freiräume sind folgende Kriterien zu beachten:

- Durchgrünung der öffentlichen Plätze, Stellplätze und Fußwege mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- möglichst weitgehender Erhalt prägender und/oder geschützter Bäume durch Integration in öffentliche und private Freiflächen
- Minimierung von Bodenbewegungen und weitgehender Ausgleich von Bodenaushub vor Ort
- Vermeidung bzw. Reduzierung der Versiegelung durch Gestaltung von Wegen, Plätzen, Terrassen und Stellplätzen mit durchlässigen Belägen aus regionstypischen Materialien
- naturnahe Gestaltung und extensive Pflege der Grün- und Freiflächen und der Gärten - der ökologische Wert (Grünvernetzung) soll gefördert und der Unterhalt soll minimiert werden
- Gestaltung ggf. erforderlicher Mauern mit regionstypischen Materialien, z.B. in Form von Trockenmauern oder Gabionen
- Erhalt und Integration des prägnanten Baumbestands in die Platzgestaltung
- bevorzugte Verwendung heimischer und standortgerechter Laubbäume und -sträucher (auch Obstbäume) bei Neuanpflanzungen bzw. Ersatzpflanzungen
- offener Graben und Retentionsfläche zur Rückhaltung des Regenwassers als Gestaltungselement in die Planung integrieren
- Bevorzugung der Dachbegrünung bei Flachdachkonstruktionen oder leicht geneigten Dächern z.B. Gartenhaus, Carport, Garagen

Grünzüge und Biotopvernetzung

b) les coulées vertes et le maillage écologique

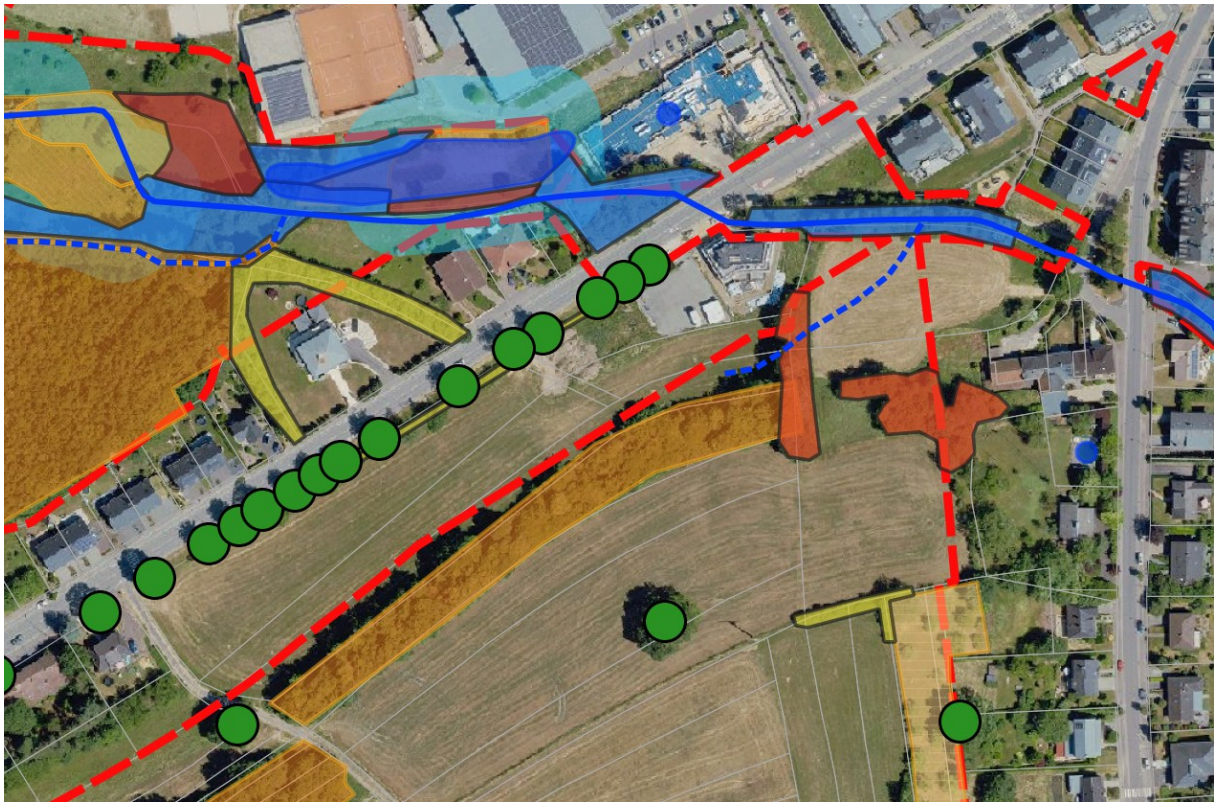
Das Plangebiet besteht aus zahlreichen zu erhaltenden Grünstrukturen wie der Allee entlang der Nationalstraße N1, der weitläufigen Baumgruppe an der südlichen Grenze des Plangebiets, der Baumhecke zwischen den zwei Teilflächen und der Auenlandschaft entlang des *Kuelebaachs*. Diese Grünelemente spielen nicht nur aus städtebaulicher Sicht eine große Rolle, da sie die Aufenthalts- und Wohnqualität erhöhen. Sie leisten auch einen wichtigen Beitrag zur Integration des Planungsgebiets in die Landschaft, zur Förderung der ökologischen Vernetzung und zur Regulierung der klimatischen Aspekte. Diese Grünkorridore sollen das Quartier strukturieren und als Erholungsbereiche dienen.

Geschützte Biotope und Lebensräume

c) les biotopes et habitats à préserver.

- Das Umweltministerium verlangt mit Schreiben vom 17. November 2025, dass die in der Umwelt- und Erheblichkeitsprüfung formulierten Verringerungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (Kapitel 3.6) bei der Beplanung und Entwicklung der Flächen berücksichtigt und umgesetzt werden (vgl. UEP, Büro Best Ingenieurs-Conseils, 2025).
- Die gesamte Fläche ist als Habitat nach Art. 17 und Art. 21 des Naturschutzgesetzes gekennzeichnet.
- Art. 17: Eine Nutzung durch FFH-Anhang II-Fledermausarten ist laut Umweltbericht wahrscheinlich. Vor der Bebauung der Fläche ist in dem Zusammenhang eine Geländestudie durchzuführen. Sollte die Studie zum Schluss kommen, dass es sich bei der Fläche um ein Jagdgebiet von geschützten Fledermausarten handelt, sind für den Verlust des Fledermaus-jagdgebietes vorsorgliche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.
- Die bestehende Baumreihe entlang der Hauptstraße, die Baumgruppe am südlichen Rand des Plangebiets, die Baumhecke zwischen den beiden Teilflächen, die Auenlandschaft des *Kuelesbaachs* und die Gehölzgruppe neben dem „Haupeschhaff“ sind geschützte Biotope und als solche zu erhalten.

Abbildung 3 Auszug Biotopkataster



Quelle: Biotopkataster, Zeyen+Baumann 2024

5. Umsetzungskonzept und Phasierung

5. concept de mise en oeuvre

Umsetzungsprogramm

a) le programme de réalisation du projet

Zur Realisierung des Projektes sind die zuständigen Verwaltungen wie beispielsweise die Gemeindeverwaltung, die *Administration des Ponts et Chaussées*, das Umweltministerium sowie die *Administration de la Gestion de l'Eau* zu beteiligen.

Um den *Kuelesbaach* auch während der Bauphase nicht zu beeinträchtigen, ist ein Pufferstreifen von 5m Breite entlang des Baches frei zu lassen.

Machbarkeit

b) la faisabilité

- Der/die Eigentümer muss/müssen ein Bebauungsprojekt vorlegen, das mit dem vorliegenden „*Schéma Directeur*" vereinbar ist.
- Im Falle einer Zerstörung von Biotopen sind Kompensationsleistungen zu erbringen.

Phasierung der Entwicklung

c) le phasage de développement

Die HAB-2-Teilfläche kann in einer oder zwei Entwicklungsphasen realisiert werden. Die HAB-1-Teilfläche sollte in einer Entwicklungsphase realisiert werden.

PAP

d) le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

Für die Fläche ist ein PAP auszuarbeiten.

6. Anhang: Allgemeine Gestaltungsempfehlungen

Planung von Neubaugebieten

Energie und Ortsplanung, Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr.17, Oberste Baubehörde im Bayrischen Staatsministerium des Innern

http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/03500078.htm

Energieeffiziente Kommunalplanung, Arbeitshilfe Energie & Urbanismus, myenergy Luxembourg, 2015

http://www.pacteclimat.lu/download/638/arbeitshilfe-energieeffiziente-kommunalplanung-.pdf

Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, 2007

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete.html

Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung, Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, 2009

http://media.essen.de/media/wwwessende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf

Planungsleitfaden. 50 Solarsiedlungen in Nordrhein-Westfalen, EnergieAgentur.NRW, 2008

http://www.energieregion.nrw.de/_database/_data/datainfopool/Planungsleitfaden2008_080211.pdf

Besser Planen weniger Baggern – Wege zur Vermeidung und Wiederverwertung von Erdaushub bei Bauarbeiten, Ministère du Développement durable et des Infrastructures, Administration de l'environnement, 2015

https://environnement.public.lu/fr/publications/dechets/besser_planen_weniger_baggern.html

Öffentlicher Raum, Freiraum

Les espaces publics et collectifs, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005

http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf

Nature et construction, Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, 2013

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/nature_et_construction.html

Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/naturnahe_anlage_parkplaetzen.html

Regenwasser, Renaturierung

Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs, Administration de la Gestion de l'Eau

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_pdf.pdf

Renaturation des cours d'eau – Restauration des habitats humides, Ministère de l'Environnement & Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2008

https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv_nature/renaturation_habitats_humides.html